

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Sudah merupakan kodratnya bahwa manusia tidak bisa hidup sendiri, harus hidup bersama dalam suatu masyarakat yang terorganisir untuk mencapai tujuan bersama. Bentuk hubungan antara manusia yang satu dengan yang lainnya itu biasanya disebut dengan masyarakat.

Manusia adalah makhluk sosial yang tidak dapat hidup sendiri tanpa orang lain, masing-masing berhajat atau membutuhkan orang lain untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, saling tolong menolong, tukar-menukar untuk memenuhi kebutuhan hidupnya baik dengan cara jual beli, sewa menyewa, pinjam meminjam, dan suatu usaha lain yang bersifat pribadi maupun untuk kepentingan bersama dalam memenuhi kebutuhan hidupnya. Dalam kehidupannya sehari-hari setiap insan manusia tidak akan luput dari kebutuhan hidupnya sehari-hari. Untuk memenuhi kebutuhan hidupnya tersebut, manusia mengembangkan kemampuan dan akalunya.

Manusia saat ini hidup dimana kebutuhannya selalu mengalami kemajuan dan perkembangan yang sangat cepat, apabila manusia tidak dapat memenuhi kebutuhan hidupnya maka kehidupan manusia tersebut akan tertinggal oleh kemajuan. Salah satu kebutuhan manusia yang paling pokok adalah tanah. Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan manusia itu sama sekali tidak dapat di pisahkan dari

tanah. Mereka hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah tersebut.¹

Tanah yang merupakan permukaan bumi (Pasal 1 ayat (3), Pasal 4 ayat (1) UUPA) merupakan tempat manusia hidup dan berkembang, tanah menjadi sumber bagi segala kepentingan hidup manusia. Demikian pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, karenanya tidak mengherankan kalau setiap manusia ingin memiliki atau menguasainya, yang berakibat timbulnya masalah atau perselisihan.

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah, dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Tanah juga mempunyai arti penting bagi kehidupan bangsa Indonesia, hal ini karena negara Indonesia merupakan negara agraris, sehingga setiap kegiatan yang dilakukan oleh sebagian besar rakyat Indonesia senantiasa membutuhkan dan melibatkan soal tanah.

Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan Tanah Air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Ini menunjukkan bahwa tanah bagi bangsa Indonesia mempunyai sifat komunalistik, artinya semua tanah yang ada dalam wilayah negara Republik Indonesia

¹ G. Kartasapoetra (*et.al*), *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta, 1991. hlm. 1

merupakan tanah bersama rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.²

Hak bangsa Indonesia atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dan meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah negara, yang merupakan tanah bersama, bersifat abadi, dan menjadi induk bagi hak penguasaan yang lain atas tanah. Menurut Boedi Harsono, pernyataan tanah yang dikuasai oleh bangsa Indonesia sebagai tanah bersama tersebut menunjukkan adanya hubungan hukum di bidang Hukum Perdata. Walaupun hubungan hukum tersebut hubungan perdata bukan berarti bahwa hak bangsa Indonesia adalah hak kepemilikan pribadi yang tidak memungkinkan adanya hak milik individual. Hak bangsa Indonesia dalam Hukum Tanah Nasional adalah Hak Kepunyaan, yang memungkinkan penguasaan bagian-bagian tanah bersama dengan Hak Milik oleh warga negara secara Individual. Selain merupakan hubungan Hukum Perdata, hak bangsa Indonesia atas tanah mengandung tugas kewenangan untuk mengatur dan mengelola tanah bersama tersebut bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, yang termasuk dalam bidang hukum publik.³

Masalah sumber daya alam di Indonesia diatur dalam konstitusi sebagaimana dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Pasal ini secara prinsip memberi landasan hukum bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung

² Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenada Media Group, 2015, hlm. 6

³ *Ibid*, hlm. 17

di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Lebih lanjut, tanah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA No. 5 tahun 1960) Pasal 2 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa “bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam di dalamnya pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”⁴

UUPA selanjutnya menyatakan bahwa negara menentukan macam-macam hak atas tanah yang diberikan kepada orang maupun kepada badan hukum. Oleh karena itu setiap pemegang hak atas tanah akan terlepas dari hak penguasaan negara karena kepentingan nasional berada di atas kepentingan individu atau kelompok, meski itu bukan berarti bahwa kepentingan individu atau kelompok dapat dikorbankan begitu saja dengan alasan untuk kepentingan umum.

Manusia itu hidup bermasyarakat dan dalam masyarakatnya itu dilakukan berbagai macam usaha dan kegiatan, yang pada dasarnya tidak terlepas dari masalah pertanahan, seperti misalkan tempat usaha yang berdiri di atas tanah, tempat usaha yang dibangun di atas tanah sering disebut dengan ruko. Ruko adalah salah satu tempat usaha berupa bangunan yang cukup berperan dalam mengembangkan suatu usaha. Bangunan merupakan buah karya manusia yang dibuat untuk menunjang kebutuhan hidup manusia, baik sebagai tempat bekerja, usaha, pendidikan, sarana olahraga, dan rekreasi, serta sarana lainnya sesuai dengan

⁴ Elza syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, KPG6, Jakarta, 2012, hlm 5

kebutuhan masyarakat. Bangunan sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak perwujudan produktifitas dan jati diri manusia.⁵

Thomas Malthus pada akhir abad ke-18 bahkan telah memperkirakan bahwa pada akhirnya tidak dapat dihindarkan lagi kemampuan tanah dalam menjamin kepentingan hidup manusia akan jauh berada dibawah kemampuan berkembangnya jumlah penduduk dunia, dimana dalam keadaan demikian akan timbul banyak masalah, antara lain kelaparan, kepadatan penduduk, dan peperangan-peperangan.

Berbagai masalah yang menyangkut tentang hak yang berada di atas tanah terdapat Hak Guna Bangunan. Dalam pemberian Hak Guna Bangunan ini, dapat saja tanah ini milik orang lain atau dengan kata lain, bangunan yang berdiri bukan di atas tanah yang secara yuridis miliknya.

Hak guna bangunan ini adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, yang jangka waktunya paling lama adalah 30 tahun (Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria). Dan suatu pemilikan hak di atas tanah orang lain yang bukan untuk usaha pertanian.⁶

Hukum adalah rangkaian peraturan-peraturan mengenai tingkah laku orang-orang sebagai anggota suatu masyarakat. Salah satu tujuan dari Hukum ialah untuk mengadakan tata tertib dalam pergaulan hidup para

⁵ Marihot Pahala Siahaan, *Hukum Bangunan Gedung di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2008, hlm. 1

⁶ Sudaryo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994, hlm. 17

anggota masyarakat. Sudah semestinya mereka masing-masing dalam hidupnya sehari-hari mengejar suatu kenikmatan, yang sesuai dengan segenap keinginan mereka. Keinginan ini tentunya sangat bermacam-macam wujud, corak dan sifatnya.⁷

Hukum mulai berkembang dan terjadi pembagian tugas di dalam usaha menerapkan hukum secara tepat dan seadil mungkin. Tampak bahwa hukum itu bukan saja melindungi dan lemah terhadap tindak tanduk dari mereka yang kuat, tetapi juga memberi jalan kepada yang menderita untuk memperoleh ganti rugi, bilamana memang ada dasarnya dan diperlukan sesuai dengan ketentuan hukum. Didalam mengatur hubungan sesama individu, kita tidak cukup hanya memperhatikan norma-norma dan budaya yang hidup dan berkembang didalam masyarakat itu sendiri, tetapi juga harus memperhatikan bagaimana kehidupan sosial, politik dan ekonomi di negeri itu sendiri.⁸

Perikatan dapat lahir dari perjanjian maupun dari undang-undang, demikianlah rumusan Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Rumusan tersebut menunjukkan bahwa setiap kewajiban yang ada pada suatu perikatan dapat terwujud karena dua hal. *Pertama* karena ditentukan demikian oleh undang-undang; dan *kedua* karena memang dikehendaki oleh para pihak dengan mengadakan atau membuat suatu perjanjian. Dengan demikian, setiap pihak yang membuat perjanjian dengan pihak

⁷ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Hak-Hak atas Benda*, Pembimbing Masa, Jakarta, 1952, hlm. 10

⁸ Anita D.A Kolopaking, *Asas Iktikad Baik Dalam Penyelesaian Sengketa Kontrak Melalui Arbitrase*, Alumni, Bandung, 2013, hlm 2.

lainnya secara sadar memang bermaksud untuk mengikatkan dirinya untuk melaksanakan suatu kewajiban dalam lapangan harta kekayaan yang merupakan perikatan atau utang bagi dirinya terhadap lawan pihaknya dalam perjanjian tersebut.⁹ Pada umumnya seseorang tidaklah berjanji secara sukarela, tanpa adanya imbalan dari pihak lawannya, dan oleh karena itu pulalah, maka dalam perjanjian-perjanjian yang dijumpai dalam praktik, senantiasa terdapat prestasi atau kewajiban atau perikatan atau utang yang bertimbal balik antara para pihak yang membuat perjanjian tersebut.

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh tersebut berakhir itu disanggupi pembayarannya. Demikianlah definisi yang diberikan oleh Pasal 1548 KUHPerdato. Mengenai perjanjian sewa menyewa. Sewa menyewa, seperti halnya dengan jual-beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga.

Menurut Wiryo Prodjodikoro, perjanjian sewa menyewa adalah sebagai salah satu bentuk perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan merupakan perjanjian timbal balik yang

⁹ Gunawan Widjaja, Kartini Mulyadi, *Jual Beli*, Rajawali Pers, Jakarta, 2003, hlm. 1

selalu mengacu kepada asas konsesnsual atau berdasarkan kesepakatan para pihak dan merupakan salah satu jenis perjanjian yang sering terjadi dalam kehidupan masyarakat.

Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini adalah membayar “harga sewa”. Jadi barang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya jual-beli, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan demikian maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu.¹⁰

Perbuatan melawan hukum sudah dikenal oleh manusia sejak manusia mulai mengenal hukum. Ketentuan tentang perbuatan melawan hukum merupakan salah satu ketentuan hukum tertua di dunia ini, meskipun pengakuan tentang perbuatan melawan hukum sebagai suatu cabang hukum yang berdiri sendiri masih relatif baru.

Kemudian timbul pertanyaan apakah sesuatu penyalahgunaan hak atau yang disebut dengan istilah *misbruik van recht* merupakan juga suatu perbuatan melawan hukum. Dalam hal ini, yang dimaksud dengan penyalahgunaan hak adalah suatu perbuatan yang didasarkan atas wewenang yang sah dari seseorang yang sesuai dengan hukum yang berlaku, tetapi perbuatan tersebut dilakukan secara menyimpang atau dengan maksud lain dari tujuan hak tersebut diberikan. Perbuatan penyalahgunaan hak *an sich* bukan merupakan perbuatan melawan hukum.

¹⁰ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 39-40

Akan tetapi, jika perbuatan penyalahgunaan hak tersebut memenuhi unsur Pasal 1365 KUHPdata, seperti adanya kerugian bagi orang lain, ada pelanggaran kepantasan, kesusilaan atau ketidak hati-hatian, adanya hubungan sebab akibat dengan kerugian, maka perbuatan penyalahgunaan hak tersebut sudah merupakan perbuatan melawan hukum menurut Pasal 1365 KUHPdata.¹¹

Kasus perbuatan melawan hukum terjadi pada PT Lucky Sakti yang melakukan perjanjian sewa menyewa dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero) Kantor Pusat. Dimana PT Lucky Sakti menyewa aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) yaitu sebidang tanah seluas 2.000 M2 (dua ribu meter persegi) di jalan Ahmad Yani No.202-204 Bandung. Perjanjian sewa menyewa tersebut dilakukan di bawah tangan dan ditanda tangani dengan materai Rp.6000 cukup. Perjanjian sewa menyewa tersebut sejak tanggal 8 juni 2006 sampai dengan tanggal 7 april 2013. Dalam perjanjian sewa menyewa tersebut di sebutkan bahwa sebidang tanah dengan luas 2.000 M2 (dua meter persegi) itu untuk pembangunan ruko dengan jumlah 9 ruko yang diperbolehkan untuk dibangun oleh pihak penyewa, dan ruko tersebut boleh disewakan dengan syarat sepengetahuan pemilik tanah yang sah. Namun pada tanggal berakhirnya sewa menyewa tersebut PT Lucky Sakti sebagai penyewa tidak mengosongkan atau mengembalikan objek sewa pada pemilik yang sah yaitu kepada PT Kereta Api Indonesia (Persero), dan pada saat itu juga PT Kereta Api Indonesia

¹¹ Elza syarief, *Op.Cit*, hlm. 9

memberikan somasi kepada PT Lucky Sakti untuk segera mengosongkan tanah yang telah berakhir masa sewanya.

Hingga tanggal 26 mei 2016 sampai PT Kereta Api Indonesia mengajukan gugatan kepada PT Lucky Sakti, tanah yang disewa belum juga dikosongkan, sampai dengan perbuatan melawan hukum dimana PT Lucky Sakti membangun 2 ruko di atas tanah yang bukan lagi haknya. Padahal dalam perjanjian sewa menyewa yang telah berakhir tersebut penyewa hanya boleh membangun ruko sebanyak 9 ruko. Atas dasar bangunan yang berdiri di atas tanah bukan haknya, penyewa menerbitkan Hak Guna Bangunan atas bangunan yang telah dibangun di atas tanah milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) tersebut.

Hak Guna Bangunan yang dimiliki oleh PT Lucky Sakti, PT Lucky Sakti menjual 7 ruko kepada MELKIAS IRAWAN LAZARO, SURJONO, LENI SALIM, ANDI TETEN SURJONO, THERESIA YULIATY, ROSHAN MANUHAR BHOJWANI, LIE AIJ MOY, yang masing-masing membeli 1 (satu) unit ruko dari PT Lucky Sakti.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam dan mengangkat dalam bentuk skripsi yang berjudul **“PERBUATAN MELAWAN HUKUM PT. LUCKY SAKTI TERHADAP PT. KERETA API INDONESIA PADA PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN DALAM PERALIHAN BENDA YANG DISEWA TANPA PERSETUJUAN YANG MENYEWAKAN DIHUBUNGKAN DENGAN BUKU III KUHPERDATA”**

B. Identifikasi Masalah

Sehubungan dengan judul di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan dengan mengajukan pertanyaan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah terjadinya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PT. Lucky Sakti terhadap perjanjian sewa menyewa dalam mengalihkan benda yang disewakan tanpa persetujuan yang menyewakan dihubungkan dengan Buku III KUHPerdara?
2. Bagaimanakah akibat Hukum Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan PT. Lucky Sakti terhadap perjanjian sewa menyewa dalam mengalihkan benda yang disewakan tanpa persetujuan yang menyewakan dihubungkan dengan Buku III KUHPerdara?
3. Bagaimanakah upaya penyelesaian sengketa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PT Lucky Sakti terhadap perjanjian sewa menyewa dalam mengalihkan benda yang disewakan tanpa persetujuan yang menyewakan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah di atas, maka tujuan penelitiannya adalah sebagai berikut:

1. Ingin mengetahui, mengkaji dan menganalisis lebih dalam terjadinya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PT. Lucky Sakti terhadap perjanjian sewa menyewa dalam mengalihkan benda yang disewa dari PT. Kereta Api Indonesia.

2. Ingin mengetahui, mengkaji dan menganalisis akibat Hukum dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PT. Lucky Sakti terhadap perjanjian sewa menyewa dalam mengalihkan benda yang disewakan tanpa persetujuan yang menyewakan.
3. Ingin mengetahui, Penyelesaian sengketa apa yang harus dilakukan oleh PT. Kereta Api Indonesia untuk menyelesaikan sengketa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PT Lucky Sakti terhadap perjanjian sewa menyewa dalam mengalihkan benda yang disewakan.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian yang akan dilakukan ini nanti diharapkan dapat memberikan kegunaan bagi penulis dimana kegunaan dalam penelitian ini mencakup Kegunaan Teoritis dan Kegunaan Praktis, yaitu :

1. Kegunaan Teoritis

Secara teoritis, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi atau masukan bagi setiap warga yang akan memiliki minat dalam menyewakan benda bergerak maupun benda tidak bergerak agar terhindar dari Perbuatan Melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 yang terdapat dalam buku III KUHPerdara yang menyebabkan kerugian terhadap benda yang disewakan oleh penyewa, sehingga dapat terhindar dari sengketa Perbuatan Melawan Hukum.

2. Kegunaan Praktis

Secara praktis, dengan penelitian ini dapat memperluas wawasan penulis dalam lingkup perdata, khususnya mengenai Perbuatan Melawan Hukum. Diharapkan hasil penelitian ini bisa sebagai bahan informasi bagi masyarakat, akademisi, terkait dengan Perbuatan Melawan Hukum.

E. Kerangka Pemikiran

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 adalah konstitusi negara sebagai landasan konstitusional bangsa Indonesia yang menjadi hukum dasar tertulis tertinggi. Seluruh peraturan perundang-undangan harus mengacu terhadap hukum dasar tertinggi tersebut, dengan demikian tidak boleh ada peraturan perundang-undangan yang bertentangan dengan Undang-Undang dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Negara kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 adalah negara hukum (konstitusional) yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik. Sebagaimana yang termuat dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945, alinea ke-IV, yang berbunyi:

Kemudian dari pada itu, untuk membentuk suatu Pemerintahan Negara Indonesia, yang melindungi segenap

bangsa Indonesia, dan seluruh tumpah darah Indonesia, dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertibab dunia, yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial, maka disusunlah Kemerdekaan Kebangsaan Indonesia itu, dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia, yang berkedaulaan rakyat dengan berdasarkan kepada Ketuhanan Yang Maha Esa, kemanusiaan yang adil dan beradab, Persatuan Indonesia dan Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat, kebijaksanaan dalam permusyawaratan perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu keadilan sosial, bagi seluruh rakyat Indonesia.

Sebagai negara yang berdasar Undang-Undang Dasar 1945, amanat Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 secara jelas menyebutkan bahwa

“bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan di pergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”

Undang-undang Pokok Agraria berpangkal pada pendirian, bahwa untuk mencapai apa yang ditentukan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 tidak perlu dan tidak pada tempatnya, bangsa indonesia ataupun negara bertindak sebagai pemilik tanah, adalah lebih tepat bahwa negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat bertindak selaku badan penguasa.

Salah satu arah kebijakan dalam Garis-Garis Besar Haluan Negara (GBHN), Bab IV, Bagian B, menyebutkan:

Mengembangkan kebijakan pertanahan untuk meningkatkan pemanfaatan dan penggunaan tanah secara adil, transparan, dan produktif dengan mengutamakan hak-hak rakyat setempat, termasuk hak ulayat dan masyarakat adat, serta berdasarkan tata ruang wilayah yang serasi dan seimbang.

Konsideran ketetapan MPR No.IX/MPR/2001, menyebutkan bahwa:

Sumber daya agraria/sumber daya alam meliputi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sebagai rahmat Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia, merupakan kekayaan nasional yang wajib disyukuri. Oleh karena itu harus dikelola dan dimanfaatkan secara optimal bagi generasi sekarang dan generasi mendatang dalam rangka mewujudkan masyarakat adil dan makmur

Lebih lanjut dalam Pasal 4 Ketetapan MPR No.IX/MPR/2001 tersebut menyebutkan bahwa dalam pembaruan agraria dan pengelolaan sumber daya alam harus didasarkan prinsip-prinsip, sebagai berikut:

- a. Memelihara dan mempertahankan keutuhan negara kesatuan Republik Indonesia
- b. Menghormati dan menjunjung tinggi hak asasi manusia
- c. Menghormati supremasi hukum dengan mengakomodasi keanekaragaman dalam unifikasi hukum
- d. Mensejahterakan rakyat, terutama melalui peningkatan kualitas sumber daya manusia Indonesia
- e. Mengembangkan demokrasi, kepatuhan hukum, transparansi dan optimalisasi partisipasi rakyat
- f. Mewujudkan keadilan termasuk kesetaraan jender dalam penguasaan, pemilikan, penggunaan, pemanfaatan, dan pemeliharaan sumber daya agraria/sumber daya alam
- g. Memelihara keberlanjutan yang dapat memberi manfaat yang optimal, baik untuk generasi sekarang maupun generasi mendatang, dengan tetap memperhatikan daya tampung dan daya dukung lingkungan
- h. Melaksanakan fungsi sosial, kelestarian dan fungsi ekologis sesuai dengan kondisi sosial budaya setempat

- i. Meningkatkan keterpaduan dan koordinasi antar sektor pembangunan dan antar daerah dalam pelaksanaan pembaruan agraria dan pengelolaan sumber daya alam
- j. Mengakui, menghormati, dan melindungi hak masyarakat hukum adat dan keanekaragaman budaya bangsa atas sumber daya agraria/sumber daya alam
- k. Mengupayakan keseimbangan hak dan kewajiban negara, pemerintah (pusat, daerah provinsi, kabupaten/kota, dan desa atau yang setingkat), masyarakat dan individu
- l. Melaksanakan desentralisasi berupa pembagian kewenangan ditingkat nasional, daerah provinsi, kabupaten/kota, dan desa atau setingkat, berkaitan dengan alokasi dan pengelolaan sumber daya agraria/sumber daya alam.

Ketentuan-ketentuan tersebut merupakan kaidah fundamental hukum tanah nasional sebagai landasan untuk merumuskan konsep hak milik atas tanah bagi bangsa Indonesia dan hak penguasaan negara, karena dalam praktik selama belum ditemukan konsepsi tentang hak milik atas tanah bagi bangsa Indonesia, sementara konsepsi hak penguasaan negara telah diatur dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA sebagai refleksi hak-hak dasar warga negara sebagaimana yang diatur dalam Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.

Ketentuan Pasal 32, Bab III bagian II dari Pasal 5 Ketetapan Tap MPR No.XVII/MPR/1998 menyebutkan bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun.

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang atau lebih itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Pengertian perjanjian dijelaskan dalam Pasal

1313 KUHPdata yang menyebutkan bahwa “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Pasal 1313 memberikan definisi mengenai persetujuan, rumusan tersebut selain tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum.¹²

Sehubungan dengan itu perlu kiranya diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut, yaitu:

1. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum,
2. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUHPdata.

Perumusannya menjadi: persetujuan adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.¹³

Sebenarnya yang dimaksudkan dengan hukum perjanjian adalah merupakan suatu seperangkat kaidah hukum yang mengatur tentang hubungan hukum antara dua orang atau lebih untuk yang satu mengikat

¹² R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Bandung, 1999, hlm. 49

¹³ *Ibid.*

dirinya kepada yang lain, atau diantara keduanya saling mengikatkan diri yang menimbulkan hak dan/atau kewajiban satu sama lain, untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu.¹⁴ dalam membuat suatu perjanjian harus memenuhi syarat sah perjanjian yang sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, menurut KUHPerdara perjanjian yang dibuat secara sah dan memenuhi syarat sah perjanjian memiliki kekuatan hukum yang mengikat, dimana syarat sahnya perjanjian adalah:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Kesepakatan merupakan syarat subjektif dari suatu perjanjian. KUHPerdara tidak memberikan penjelasan mengenai apa itu sepakat, tetapi hanya menjelaskan tentang kondisi yang menyebabkan tidak adanya kata sepakat dari para pihak yang membuatnya. KUHPerdara menyebutkan beberapa jenis keadaan yang dapat menyebabkan suatu perjanjian menjadi cacat sehingga terancam kebatalan, yaitu Pasal 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, dan 1328.

Pasal 1321 KUHPerdara menyatakan “tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”. Pasal ini menerangkan tentang kesepakatan yang cacat.¹⁵

¹⁴ Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, Rajawali Pers, Depok, 2014, hlm 180-181

¹⁵ Firman Floranta Adora, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 2014, hlm. 82

Perjanjian di Indonesia telah mengatur tentang faktor-faktor yang menyebabkan cacat kehendak sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 KUHPdata, bahwa unsur kekhilafan, paksaan dan penipuan merupakan unsur penyebab kesepakatan menjadi cacat.

Namun di dalam praktek terjadi persoalan ketika terjadi peristiwa yang dapat dikategorikan sebagai penyalahgunaan keadaan (*Undue Influence*)¹⁶ sebagai unsur yang dapat dimasukkan ke dalam faktor-faktor yang menyebabkan cacat kehendak. Adanya penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian menyebabkan perjanjian itu menjadi dapat dibatalkan karena unsur subjektif yang dilanggar dalam perjanjian. Unsur ini membawa akibat hukum terhadap para pihak yang mendatangi perjanjian.

Dalam kaitan ini masalah penyalahgunaan keadaan penting untuk dibahas dalam penulisan ini karena faktor yang menyebabkan cacat kehendak bagi para pihak yang mana dalam hukum perjanjian berdasarkan KUHPdata belum diatur, dan terjadi dalam praktek. Perjanjian dalam arti yuridis terjadi karena penawaran oleh pihak yang satu dan yang diterima oleh pihak yang lain, dimana saat penerimaan adalah saat terjadinya perjanjian. Dengan demikian telah terpenuhi persyaratan yang terpenting perjanjian yang oleh Pasal 1321 KUHPdata diisyaratkan untuk sah nya perjanjian. Sebagaimana

¹⁶ Jurnal Litigasi, Vol. 17, No.1, April 2016, hlm 3261

pentingnya ada persesuaian kehendak diantara para pihak. Apabila kehendak itu tidak ada, maka perjanjian itu juga tidak ada.

Dalam yurisprudensi ajaran tentang sebab yang tidak dibolehkan digunakan sebagai penyelesaian dalam peristiwa-peristiwa tentang penyalahgunaan keadaan dapat bertindak demi keadilan. Sebagai contoh dalam peristiwa BOVAG II Putusan HR 11 Januari 1957 Max Mozes mereparasikan mobilnya kepada *Firma Uitjing en Smits di Oss* bahwa percobaan yang dilakukan oleh montir pada perusahaan bengkel tersebut menabrak dua orang gadis. Bank Central Werkgevers di Amsterdam membayar ganti rugi kepada para korban dan menuntut balik perusahaan bengkel maupun Mozes masing-masing untuk seluruhnya dengan catatan bahwa bila seseorang membayar, maka yang lain dibebaskan.¹⁷

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Pada dasarnya, setiap orang sepanjang tidak ditentukan lain oleh undang-undang, dianggap cakap atau mampu melakukan perbuatan hukum dalam hal ini adalah perjanjian. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1329 KUHPerdata yang menyatakan “setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, kecuali ia oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap”.

¹⁷ *Ibid.* hlm 3264.

3. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu atau objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah kewajiban debitur dan hak kreditur. Prestasi terdiri atas perbuatan positif dan negatif, prestasi terdiri dari¹⁸:

- a. Memberikan sesuatu,
- b. Berbuat sesuatu,
- c. Tidak berbuat sesuatu.

Beberapa ketentuan didalam KUHPdata yang mengatur tentang objek perjanjian, yaitu:

- a. Pasal 1332 KUHPdata yang menyatakan “hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok persetujuan”
- b. Pasal 1333 KUHPdata yang menyatakan:

suatu persetujuan harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya, tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung

- c. Pasal 1334 KUHPdata yang menyatakan “barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi pokok suatu persetujuan”

4. Suatu sebab yang halal

Dalam Pasal 1320 KUHPdata, tidak dijelaskan pengertian kausa yang halal. Dalam Pasal 1337 KUHPdata, hanya disebutkan

¹⁸ *Ibid.* hlm. 85

kausa yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Merupakan syarat penting juga bahwa perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kebiasaan yang baik dan ketertiban umum sebagaimana ditetapkan dalam pasal 1335-1337 KUHPerdara, yaitu:

- a. Pasal 1335 KUHPerdara yang menyatakan “suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”
- b. Pasal 1336 KUHPerdara yang menyatakan “jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi memang ada sebab yang tidak terlarang, atau jika ada sebab lain yang tidak terlarang selain dan yang dinyatakan itu, persetujuan itu adalah sah”
- c. Pasal 1337 KUHPerdara yang menyatakan “suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum”

Syarat-syarat tersebut ada dua macam, yaitu pertama mengenai subyeknya (yang membuat perjanjian) dan kedua mengenai obyeknya yaitu apa yang dijanjikan oleh masing-masing, yang merupakan isi

perjanjian atau apa yang dituju oleh para pihak dengan membuat perjanjian tersebut.¹⁹

Suatu perjanjian harus dianggap lahir pada waktu tercapainya suatu kesepakatan antara kedua belah pihak. Orang yang hendak membuat perjanjian harus menyatakan kehendaknya dan kesediaanya untuk mengikatkan dirinya. Setiap perjanjian yang melahirkan suatu perikatan diantara kedua belah pihak adalah mengikat bagi kedua belah pihak yang membuat perjanjian, hal ini berdasarkan pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyebutkan “semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”

Perjanjian merupakan salah satu bagian terpenting dari hukum perdata, sebagaimana diatur dalam Buku III KUHPerdara, yang didalamnya menerangkan mengenai perjanjian, termasuk didalamnya perjanjian khusus yang dikenal oleh masyarakat seperti halnya perjanjian jual-beli, perjanjian sewa-menyewa, perjanjian sewa-beli, dan lain-lain.

KUHPerdara Indonesia memberlakukan beberapa asas terhadap hukum perjanjian, yaitu asas-asas sebagai berikut:

1. Asas kebebasan berperjanjian (*freedom of contract*), kebebasan berperjanjian pada dasarnya merupakan perwujudan dari kehendak bebas²⁰, Buku III KUHPerdara menganut sistem terbuka, artinya hukum memberi keleluasaan kepada para pihak untuk mengatur sendiri pola

¹⁹ Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1988, hlm 16.

²⁰ Firman Floranta Adora, *Op.Cit*, hlm. 90.

hubungan hukumnya. Dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata dinyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan demikian menurut asas kebebasan berperjanjian, seseorang pada umumnya mempunyai pilihan bebas untuk mengadakan perjanjian. Di dalam asas ini terkandung suatu pandangan bahwa orang bebas untuk melakukan atau tidak melakukan perjanjian, bebas dengan siapa ia mengadakan perjanjian dan bebas untuk menetapkan syarat-syarat perjanjian.²¹ Siapa pun bebas membuat sebuah perjanjian atau perjanjian, asal saja dilakukan dalam koridor-koridor hukum sebagai berikut:

- a. Memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana disebut dalam Pasal 1320 KUHPdata
 - b. Tidak dilarang oleh undang-undang
 - c. Tidak melanggar kebiasaan yang berlaku
 - d. Dilaksanakan sesuai dengan unsur iktikad baik
2. Asas kepastian hukum (*facta sunt servanda*), artinya para pihak harus memenuhi apa yang telah mereka buat. Dengan kata lain, asas ini melandasi pernyataan bahwa suatu perjanjian akan mengakibatkan suatu kewajiban hukum dan karena itu para pihak terikat untuk melaksanakan kesepakatan perjangjiantual²². Asas tersebut memiliki arti bahwa perjanjian yang telah dibuat itu adalah mengikat. Ketenteuan

²¹ Firman Floranta Adora, *Op.Cit*, hlm. 91

²² Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm. 30-31

tersebut diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata bahwa “perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Pengertian berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya menunjukkan bahwa undang-undang sendiri mengakui dan menempatkan posisi para pihak dalam perjanjian sejajar dengan pembuat undang-undang.²³

3. Asas hukum perjanjian bersifat mengatur, yang dimaksudkan dengan dengan asas hukum perjanjian yang bersifat mengatur adalah bahwa prinsipnya (dengan berbagai pengecualian), hukum perjanjian tersebut sebagaimana yang diatur dalam undang-undang baru berlaku manakala dan sepanjang para pihak dalam perjanjian tersebut tidak mengaturnya sendiri secara lain dari pada apa yang diatur dalam undang-undang.
4. Asas konsensualisme, mempunyai arti yang terpenting, yaitu bahwa untuk melahirkan perjanjian adalah dengan tercapainya sepakat yang mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian tersebut dan bahwa perjanjian itu (dan perikatan yang timbul karenanya) sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus.²⁴ Asas konsensualisme sebagaimana terdapat dalam Pasal 1320 KUHPdata ayat (1), kesepakatan dimana menurut asas ini perjanjian itu telah lahir cukup dengan adanya persesuaian kehendak (*meeting of mind*) sebagai inti dari hukum perjanjian.

²³ Firman Floranta Adora, *Op.Cit*, hlm. 101

²⁴ Subekti, *Op.Cit*, hlm.13

5. Asas kepribadian (*personality*)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan perjanjian hanya untuk kepentingan perorangan. Asas kepribadian ini berarti isi perjanjian hanya mengikat para pihak secara personal, tidak mengikat pihak-pihak lain yang tidak memberikan kesepakatan. Asas kepribadian dapat dilihat dalam Pasal 1315 KUHPerdata dan Pasal 1340 KUHPerdata, yaitu:

Pasal 1315 KUHPerdata menyatakan “pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri”

Pasal 1340 KUHPerdata menyatakan “perjanjian hanya berlaku antara para pihak yang membuatnya”

6. Asas *obligator* dari suatu perjanjian, yaitu yang dimaksud dengan asas ini adalah bahwa pengakuan bahwa setelah sah suatu perjanjian, maka perjanjian tersebut sudah mengikat, tetapi mengikatnya itu baru sebatas menimbulkan hak dan kewajiban (belum memindahkan hak).

7. Asas itikad baik (*goodfaith*), pengertian itikad baik dapat diartikan sebagai jujur atau kejujuran, masalah itikad baik erat sekali kaitannya dengan tata kehidupan masyarakat, artinya menyangkut kesadaran hukum masyarakat yang memerlukan pembinaan dan pengaturan.²⁵ asas itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata yang menyebutkan bahwa “perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad

²⁵ Djaja S. Meliala, *Masalah Iktikad Baik Dalam KUHPerdata*, Bina Cipta, Bandung, 1987, hlm. 1

baik”. Asas ini merupakan asas bahwa para pihak harus melaksanakan substansi perjanjian berdasarkan kepercayaan dan/atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak yang membuat perjanjian atau perjanjian tersebut.

Perjanjian sewa menyewa salah satu jenis-jenis perjanjian yang telah diatur dalam hukum perjanjian, perjanjian mengenai sewa menyewa diatur dalam Bab VII Buku KUHPerdota yang berjudul “tentang sewa menyewa” yang meliputi Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUHPerdota.

Pasal 1548 KUHPerdota menyatakan bahwa:

sewa menyewa ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.

Perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama suatu jangka tertentu, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang ditentukan. Pihak penyewa memiliki dua kewajiban pokok, yaitu:

1. Membayar uang sewa pada waktunya
2. Memelihara benda yang disewa itu sebaik-baiknya, solah-olah benda tersebut miliknya sendiri²⁶.

²⁶ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermassa, Jakarta, 2003, hlm. 164

Semua jenis baarang, baik yang tak bergerak, baik yang bergerak dapat disewakan, penjelasan dalam Pasal 1549 KUHPerdara. Perjanjian sewa menyewa, bertujuan untuk memberikan hak pemakaian saja, bukan hak milik atas suatu benda.

Menurut subekti perjanjian sewa menyewa merupakan suatu perjanjian dimana satu pihak sanggup untuk menyerahkan suatu barang atau benda untuk dipakai selama suatu jangka waktu tertentu, sedangkan pihak yang lain sanggup untuk membayar harga sesuai dengan yang ditetapkan sebelumnya untuk pemakaian barang atau benda tersebut pada jangka waktu yang telah ditentukan sebelumnya.

Perjanjian sewa menyewa ada beberapa kriteria-kriteria yang harus di penuhi, diantaranya adalah:

1. Ada dua pihak yang saling mengikatkan diri, pihak yang pertama adalah pihak yang menyewakan yaitu pihak yang mempunyai barang atau benda, pihak yang kedua adalah pihak penyewa, yaitu pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu benda pada waktu tertentu dan dengan pembayaran harga tertentu
2. Adanya unsur pokok yaitu barang, harga dan jangka waktu sewa.
Barang atau benda adalah merupakan suatu harta kekayaan yang berupa barang materiall, yaitu barang bergerak atau barang tidak bergerak. Harga adalah biaya atau harga sewa yang berupa uang sebagai pembayaran atas pemakaian barang atau benda sewa tersebut. Dalam perjanjian sewa menyewa pembayaran sewa tidak harus berupa uang

tetapi dapat juga menggunakan barang ataupun jasa (sesuai dengan yang disebutkan dalam Pasal 1548 KUHPerdara).

Kewajiban pihak yang menyewakan diatur dalam Pasal 1550 KUHPerdara, yaitu pihak yang menyewakan diwajibkan karena sifat perjanjian, dan dengan tak perlu adanya suatu janji untuk itu:

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa,
2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan,
3. Memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram daripada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa.

Kemudian kewajiban penyewa diatur dalam Pasal 1560 KUHPerdara, yaitu si penyewa harus menepati dua kewajiban utama:

1. Untuk memakai barang yang disewa sebagai seorang bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada suatu perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubung dengan keadaan,
2. Untuk membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.

Jual beli merupakan aktivitas perdagangan yang diatur khusus dalam KUHPerdara, dimana tidak terdapat batasan antara penjual dan pembeli maupun penjual dan dalam melakukan aktivitas. Dapat diartikan bahwa semua orang dapat melakukan aktivitas jual beli yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masing-masing dengan beberapa persyaratan yang telah disepakati oleh para pihak.

Pengertian jual beli terkandung dalam Pasal 1457 KUHPerdara yakni, “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lainnya untuk membayar harga yang dijanjikan”. Dari Pasal 1457 KUHPerdara diatas dapat diartikan, bahwa perjanjian jual beli itu adalah perjanjian timbal balik, artinya masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban sebagai akibat perjanjian yang diperbuatnya. Dari definisi pasal tersebut menurut penulis kurang efektif karena tidak adanya peralihan hak milik. Pada hakekatnya tujuan dilakukannya jual beli yaitu adanya penyerahan hak milik dari penjual kepada pembeli.

Jual beli merupakan perjanjian konsensual, yang artinya sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah pada saat tercapainya kata sepakat antara kedua belah pihak. Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:

Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

Lahirnya kata “sepakat”, maka lahirlah perjanjian itu dan sekalian pada saat itu menyebabkan timbulnya hak dan kewajiban, oleh karena itu maka perjanjian jual beli dikatakan juga sebagai perjanjian konsensual dan sering juga disebut “perjanjian *obligatoir*.”²⁷

²⁷ A. Qirom Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hlm. 39.

Pelaksanaan perjanjian kadangkala mengalami hambatan, artinya isi perjanjian tidak dapat dilaksanakan. Hal ini dapat terjadi karena salah satu pihak ingkar janji, sehingga terdapat salah satu pihak yang akan dirugikan dalam melaksanakan perjanjian ini akibat tidak dilaksankannya suatu prestasi yang telah disepakati. Salah satu kerugian yang dialami oleh salah satu pihak dalam perjanjian ini biasanya disebabkan oleh perbuatan melawan hukum dari salah satu pihak tersebut.

Perbuatan melawan hukum di sini dimaksudkan adalah sebagai perbuatan melawan hukum dalam bidang keperdataan. Untuk istilah perbuatan melawan hukum ini, dalam bahasa Belanda disebut dengan "*onrechmatige daad*" atau dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah "*tort*". Kata *tort* itu sendiri sebenarnya hanya berarti "salah", akan tetapi khususnya dalam bidang hukum. Kata *tort* itu berkembang sedemikian rupa sehingga berarti kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi perjanjian. Jadi serupa dengan pengertian perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) dalam sistem hukum Belanda atau di negara-negara Eropa Kontinental lainnya.

Pasal 1365 KUHPerdata menentukan bahwa tiap perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang melakukan perbuatan tersebut untuk mengganti kerugian. Mariam Darus Badruzaman dalam Rancangan UU (RUU) perikatan berusaha merumuskannya secara lengkap, yaitu sebagai berikut:

1. Suatu perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahan atau kelalaiannya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.
2. Melanggar hukum adalah tiap perbuatan yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kepatutan yang harus diindahkan dalam pergaulan kemasyarakatan terhadap pribadi atau harta benda orang lain.
3. Seorang yang sengaja tidak melakukan suatu perbuatan yang wajib dilakukannya, disamakan dengan seorang yang melakukan suatu perbuatan terlarang dan karenanya melanggar hukum.²⁸

Hoffman menerangkan bahwa untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum harus dipenuhi 4 (empat) unsur, yaitu²⁹:

- a. *Er moet een daad zijn verricht* (harus ada yang melakukan perbuatan)
- b. *Die daad moet onrechtmatig zijn* (perbuatan itu harus melawan hukum)
- c. *De daad moet aan een ander schade heb bentoeg gebracht* (perbuatan itu harus menimbulkan kerugian pada orang lain)
- d. *De daad moet aan schuld zijn te wijten* (perbuatan itu karena kesalahan yang dapat dicelakakan kepadanya)

Perkembangan yang penting dalam teori hukum adalah mengenai pengertian melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Semula pengertian melawan hukum hanya diartikan secara sempit yaitu perbuatan yang melanggar undang-undang saja.

²⁸ Sedyo Prayogo, Penerapan Batas-Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian, 2016, Vo. III, No. 2.

²⁹ *Ibid.*

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut³⁰:

1. Adanya suatu perbuatan

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan di sini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal ia mempunyai kewajiban hukum untuk membuatnya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku.

2. Perbuatan tersebut melawan hukum

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum. Unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas luasnya, yakni meliputi hal-hal sebagai berikut:

- a. Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku
- b. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*)
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

3. Adanya kesalahan

Agar dapat dikenakan Pasal 1365 tentang Perbuatan melawan hukum tersebut, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar

³⁰ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, hlm.10

perbuatan tersebut mengandung unsur kesalahan (*schuldelement*)³¹ dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Karena Pasal 1365 KUHPerdata mensyaratkan adanya unsur kesalahan (*schuld*) dalam suatu perbuatan melawan hukum, maka perlu diketahui bagaimanakah cakupan dari unsur kesalahan tersebut. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Adanya unsur kesengajaan
- b. Adanya unsur kelalaian
- c. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf.

4. Adanya Kerugian

Adanya kerugian (*schade*) bagi korban yang merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenal kerugian materiil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum disamping kerugian materil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immateril, yang juga akan dinilai dengan uang.

5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum.

³¹ *Ibid.* hlm 11

Untuk hubungan sebab akibat ada 2 (dua) macam teori, yaitu teori hubungan faktual dan teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat secara faktual (*causation in fact*) hanyalah merupakan masalah “fakta” atau apa yang secara faktual telah terjadi. Setiap penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara faktual, asalkan kerugian (hasilnya) tidak akan pernah terdapat tanpa penyebabnya. Dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum mengenai “*but for*” atau “*sine qua non*”.

Selanjutnya, agar lebih praktis dan agar tercapainya elemen kepastian hukum dan hukum yang lebih adil, maka diciptakanlah konsep “sebab kira-kira” (*proximate causa*) yang merupakan bagian paling membingungkan dan paling banyak bertentangan dengan pendapat dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum³².

Ketentuan perundang-undangan dalam Pasal 1366 KUHPerdara menyebutkan bahwa “setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya.”

Buku III kitab Undang-Undang hukum perdata mengenal perbuatan melawan hukum secara tidak langsung yang di atur dalam Pasal 1367 KUHPerdara, yaitu:

1. Seorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan sendiri, tetapi juga

³² *Ibid.* hlm. 14

- untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada di bawah pengawasannya;
2. Orang tua dan wali bertanggung jawab tentang kerugian, yang disebabkan oleh anak-anak belum dewasa, yang tinggal pada mereka dan terhadap siapa mereka melakukan kekuasaan orang tua atau wali;
 3. Majikan-majikan dan mereka yang mengangkat orang-orang lain untuk mewakili urusan-urusan mereka, adalah tanggung jawab tentang kerugian yang diterbitkan oleh pelayan-pelayan atau bawahan-bawahan mereka didalam melakukan pekerjaan untuk mana orang-orang ini dipakainya;
 4. Guru-guru sekolah dan kepala-kepala tukang bertanggung jawab tentang kerugian yang diterbitkan oleh murid-murid dan tukang-tukang mereka selama waktu orang-orang ini berada di bawah pengawasan;

Teori tanggung gugat atas perbuatan melawa hukum yang dilakukan oleh orang lain ini, dapat dibagi kepada 2 (dua) kategori sebagaiberikut:

1. Teori tanggung jawab atasan (*respondeat superior, a superior risk bearing theory*), dan
2. Teori tanggung jawab pengganti yang bukan dari atasan atasan orang-orang dalam tanggungannya.
3. Teori tanggung jawab pengganti dari barang-barang yang berada dibawah tanggungannya.

KUHPerdata memperinci beberapa pihak yang harus menerima tanggung gugat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak lain, yaitu sebagai berikut:

1. Orang tua atau wali bertanggung gugat atas tindakan yang dilakukan oleh anak-anak dibawah tanggungannya atau dibawah per waliannya (Pasal 1367 KUH Perdata).
2. Majikan bertanggung gugat atas tindakan yang dilakukan oleh pekerjanya (Pasal 1367 KUH Perdata).
3. Guru-guru bertanggung gugat atas tindakan murid-muridnya (Pasal 1367 KUH Perdata)
4. Kepala-kepala tukang bertanggung gugat atas tindakan yang dilakukan oleh tukang-tukangnya (Pasal 1367 KUH Perdata).
5. Pamilik binatang bertanggung gugat atas tindakan yang dilakukan oleh binatang peliharaannya itu (Pasal 1368 KUH Perdata).
6. Pemakai binatang bertanggung gugat atas tindakan yang dilakukan oleh binatang yang dipakainya itu (Pasal 1368 KUH Perdata).
7. Pemilik sebuah gedung bertanggung gugat atas ambruknya gedung karena:
 - a. Kelalaian dalam pemeliharaan ,atau
 - b. Karena cacat dalam pembangunan maupun dalam tataannya (Pasal 1369 KUH Perdata).

Hak-hak penguasaan atas tanah adalah suatu lembaga hukum yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan pemegang haknya untuk berbuat sesuatu bagi tanah yang dihaki. Tolak pembeda dari berbagai hak penguasaan atas tanah terletak pada “sesuatu” yang boleh, wajib, dan atau dilarang untuk diperbuat. Hak-hak penguasaan atas tanah

diartikan sebagai lembaga hukum jika belum dihubungkan dengan tanah dan subyek hukum tertentu. Hak-hak penguasaan atas tanah diartikan sebagai hubungan hukum konkrit jika sudah dihubungkan dengan tanah tertentu dengan subyek hukum tertentu sebagai pemegang haknya.³³

Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat pada tingkatan tertinggi menguasai tanah yang dikenal dengan sebutan hak menguasai negara atas tanah. Wewenang hak menguasai negara atas tanah disebutkan dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA yaitu:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Bersumber dari hak menguasai negara atas tanah melahirkan hak atas tanah. Hal ini disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu: atas dasar hak menguasai negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukannya adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

³³ Fikih Wiryani, *Hukum Agraria, Konsep dan Sejarah Hukum Agraria Era Kolonial Hingga Kemerdekaan*, Setara Press, Malang, 2015, hlm. 99.

Tanah yang merupakan permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian ruang yang ada di atasnya (Pasal 1 ayat (3), Pasal 4 ayat (1) UUPA), tanah merupakan tempat manusia hidup dan berkembang, tanah menjadi sumber bagi segala kepentingan hidup manusia. Demikian pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, karenanya tidak mengherankan kalau setiap manusia ingin memiliki atau menguasainya, yang berakibat timbulnya masalah atau perselisihan.

Manusia dan tanah memiliki hubungan yang sangat erat, karena manusia hidup di atas tanah, manusia pula hidup dari hasil tanah yang telah di dimanfaatkan oleh manusia, seperti halnya hubungan manusia dengan alam dan hokum alam, telah menjadi kodrat bahwa manusia tidak dapat terpisahkan dengan tanah. Dengan itu hak milik atas tanah sangat penting untuk dapat menikmati dan mempunyai hak milik atas tanah tersebut.

Dalam Pasal 570 KUHPdata dikemukakan tentang definisi hak milik, yaitu sebagai berikut:

“Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu benda dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap benda itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkan, dan tidak mengganggu hak orang lain, semuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasarkan atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi”

Dengan pengertian diatas, maka dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur dari pengertian hak milik adalah:

a. Hak untuk menikmati suatu benda secara bebas

Definisi ini merupakan refleksi dari adagium Prancis “*droit inviolable et sacre*” (hak yang tidak dapat dilanggar dan suci), hak ini merupakan hak absolut, yang tidak dapat diganggu gugat baik oleh anggota masyarakat maupun oleh pemerintah.

b. Menguasai (*beschikken*) benda

Pengertian menguasai benda (*beschikken*) dalam hukum benda mengandung arti bahwa pemilik/yang menguasai suatu benda berhak untuk melakukan perbuatan hukum yang bersifat kebendaan (*zakerlijke rechtshandelingen*) seperti mengalihkan, menjaminkan benda dan juga berhak melakukan perbuatan hukum yang bersifat pribadi (*personlijke rechtshandelingen*), seperti menyewakan, memberikan hak menikmati benda miliknya kepada pihak lain.

c. Tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum

Pembatasan terhadap kebebasan mempergunakan hak milik untuk kepentingan umum ini diatur di dalam perangkat hukum publik (hukum tata usaha dan hukum sosial), seperti hukum pajak, hukum ekspor, dan hukum impor.

d. Tidak mengganggu hak-hak orang lain

Gangguan terhadap hak orang lain ini merupakan penyalahgunaan hak (*misbruik van het recht*) yang dapat dibedakan dalam dua jenis, yaitu

menimbulkan kerusakan fisik terhadap benda milik pihak lain dan menimbulkan hilangnya kenikmatan terhadap pihak lain. Gugatan oleh pihak yang dirugikan, didasarkan pada perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata.

Dengan berlakunya UUPA, maka definisi tersebut di atas tidak berlaku sebagai definisi Hak Milik atas tanah, tetapi masih berlaku untuk benda selain tanah yang diatur didalam undang-undang yang terkait. Definisi Hak Milik atas tanah terdapat dalam pasal 20 UUPA, yaitu :

- 1) Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan di dalam Pasal 6 (fungsi sosial)
- 2) Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak merupakan hak yang mutlak tak terbatas dan tidak dapat di ganggu gugat, sebagai hak eigendom menurut KUHPerdata. Sifat yang demikian akan terang bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial tiap-tiap hak.

Hukum alam telah menentukan bahwa:

- a. Keadaan tanah yang statis itu akan menjadi tempat tumpuan manusia yang tahun demi tahun akan berkembang dengan pesat.
- b. Pendayagunaan tanah dan pengaruh alam akan menjadikan instabilitas kemampuan tanah tersebut³⁴.

³⁴ *Ibid*, hlm 4.

Hak penguasaan atas tanah menurut UUPA mempunyai jenjang atau hirarki yang meliputi beberapa hal, yaitu sebagai berikut:

1. Hak Bangsa Indonesia yang terdapat dalam Pasal 1, sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, beraspek perdata dan publik.
2. Hak menguasai dari negara yang terdapat dalam Pasal 2, yang hanya beraspek publik saja.
3. Hak ulayat yang terdapat dalam Pasal 3, yang mempunyai aspek perdata dan publik.
4. Hak perorangan/individual, yang hanya beraspek perdata, yang meliputi:

- a. Hak-hak atas tanah sebagai hak-hak individual yang semuanya secara langsung maupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa. Hak-hak atas tanah ini diatur dalam Bab II UUPA, yang dimaksud dengan hak-hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan bahwa berdasarkan hak menguasai dari negara ditentukan macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada perseorangan maupun badan hukum. Hak atas tanah ini ada yang bersifat tetap, yaitu yang terdapat dalam Pasal 16 UUPA disebutkan bahwa macam-macam hak ini terdiri dari:

- 1) Hak Milik (HM)
- 2) Hak Guna Usaha (HGU)
- 3) Hak Guna Bangunan (HGB)
- 4) Hak Pakai (HP)

- 5) Hak Sewa (HS)
- 6) Hak Membuka Tanah (HMT)
- 7) Hak Memungut Hasil Hutan (HMHH)
- 8) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53.

Serta ada yang bersifat sementara yang terdapat dalam Pasal

53 UUPA disebutkan bahwa macam-macam hak terdiri dari:

- 1) Hak Gadai
 - 2) Hak Usaha Bagi Hasil
 - 3) Hak Menumpang
 - 4) Hak Sewa Tanah Pertanian
- b. Wakaf, yaitu hak milik yang sudah diwakafkan, yang diatur dalam Pasal 49 UUPA.
- c. Hak jaminan atas tanah yang disebut dengan hak tanggungan, yang diatur dalam Pasal 25, 33, 39, dan 51 UUPA, serta UU Nomor. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.³⁵

Sebutan nama hak-hak atas tanah dalam Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA tersebut, kecuali hak gadai, hak usaha bagi hasil, dan hak menumpang, semuanya merupakan nama lembaga-lembaga baru, yang bukan merupakan kelanjutan dari lembaga-lembaga hak-hak atas tanah dari perangkat-perangkat hukum tanah yang lama. Sejak diberlakukannya UUPA pada tanggal 24 september 1960, maka terjadilah unifikasi lembaga-lembaga hak-hak atas tanah, dengan menghapus lembaga-lembaga hak-hak atas tanah yang lama. Sedangkan hak-hak atas tanah

³⁵ Fikih Wiryani, *Op.Cit.* hlm 100.

yang lama sebagai hubungan hukum konkrit, sejak itu dikonversi oleh UUPA menjadi salah satu hak yang baru dari hukum tanah nasional.

Ketentuan hak milik atas tanah sebagai bagian hak asasi manusia tersebut di atas, barulah dalam tahap pengakuan dan belum memunculkan konsepsi (gambaran yang utuh dan menyeluruh) dari hak milik yang diharapkan.³⁶

Demikian dalam praktik tidak menimbulkan penafsiran yang beragam, baik yang akan diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, maupun penafsiran para ahli. Oleh karena itu, kajian hak milik atas tanah bagi bangsa Indonesia merupakan suatu kajian yang sangat penting, karena hak milik atas tanah merupakan hak kebendaan yang paling sempurna dan untuk menjamin kesejahteraan kehidupan suatu bangsa.

Hak milik, khususnya hak milik atas tanah sebagai bagian dari hak asasi manusia berfungsi sebagai pemenuhan kebutuhan dasar, untuk melakukan pengembangan diri dan kehidupan sosial. Dalam konteks kebutuhan akan tanah, erat kaitannya dengan legalitas alas kepemilikan, yang sering menimbulkan persoalan dalam praktik, oleh sebab itu, perlu adanya suatu pembatasan hak milik atas tanah, untuk mendapatkan sesuatu hanya sebanyak banyaknya yang dapat dipakai untuk memenuhi kebutuhan sendiri atau orang lain, sejauh tidak menghalangi kepentingan

³⁶ Aslan Noor, *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia di Tinjau dari Ajaran Hak Asasi Manusia*, Mandar Maju, Bandung, 2006, hlm. 5.

orang lain dalam mendapatkan sesuatu demi kebutuhan hidupnya. Dalam praktiknya seseorang yang tidak mempunyai hak milik atas tanah dapat memperoleh hak milik atas tanah dengan melalui penjanjian dengan pemilik hak milik atas tanah yang menurut yuridis itu sah.

Prodesur dalam mendapatkan sertifikat Hak Guna Bangunan yaitu diatur dalam Pasal 33 sampai dengan Pasal 39 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, yaitu:

Pasal 33:

- (1) Permohonan Hak Guna Bangunan diajukan secara tertulis.
- (2) Permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memuat:
 1. Keterangan mengenai pemohon:
 - a. Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;
 - b. Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku
 2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
 - a. Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
 - b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);
 - c. Jenis tanah (pertanian, non pertanian);

- d. Rencana penggunaan tanah; e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara);
- 3. Lain-lain :
 - a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas, dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
 - b. Keterangan lain yang dianggap perlu.

F. Metode Penelitian

Menurut Soerjono Soekanto penelitian merupakan suatu sarana untuk mengembangkan ilmu pengetahuan, baik dari segi teoritis maupun praktis. Penelitian merupakan suatu bagian pokok dari ilmu pengetahuan yang bertujuan untuk lebih mengetahui dan lebih memperdalam segala segi kehidupan.³⁷

Melakukan penelitian diperlukan sebuah Metode, dengan tujuan untuk mempermudah kegiatan penelitian yang akan dilaksanakan. Metode penelitian adalah prosedur atau cara memperoleh pengetahuan yang benar atau kebenaran melalui langkah-langkah yang sistematis. Dengan demikian, maka tanpa metode seseorang peneliti tak akan mungkin mampu menemukan, merumuskan, menganalisa maupun memecahkan masalah-masalah tertentu, untuk mengungkapkan kebenaran.³⁸

Penggunaan metode berimplikasi pada teknik pengumpulan dan analisis data serta simpulan yang diambil. Pada metode penelitian ini memuat 7 hal, yaitu sebagai berikut:

3. ³⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pers, Jakarta, 2015, hlm.

³⁸ Soerjono Soekanto, *Op.Cit.* hlm. 13.

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini dilakukan dengan sifat Deskriptif Analitis. Deskriptif-Analitis merupakan prosedur pemecahan masalah, pada metode ini adalah dengan cara menggambarkan objek penelitian pada saat keadaan sekarang berdasarkan fakta-fakta sebagaimana adanya, kemudian dianalisis dan diinterpretasikan, bentuknya berupa survei dan studi perkembangan.

Dalam penelitian ini, analisis data tidak keluar dari lingkup sample. Bersifat deduktif, berdasarkan teori atau konsep yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data dengan seperangkat data yang lain.

Spesifikasi Penelitian yang bersifat deskriptif-analitis ini peneliti menggambarkan peraturan peraturan yang berlaku atau hukum positif yang kemudian dikaitkan dengan teori hukum, dimana pelaksanaanya menyangkut atau berhubungan dengan permasalahan yang akan di teliti, yaitu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PT. Lucky Sakti terhadap perjanjian sewa-menyewa dengan PT. Kereta Api Indonesia dengan objek tanah di Bandung.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan Yuridis-Normatif³⁹, yaitu pendekatan atau penelitian hukum dengan menggunakan pendekatan, teori konsep dan metode analisis yang termasuk dalam disiplin Ilmu Hukum yang dogmatis. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian kepustakaan, yaitu suatu teknik penelitian dengan pengumpulan data terhadap data sekunder. Data sekunder umum yang dapat diteliti adalah peraturan perundang-undangan atau norma-norma hukum, literatur-literatur, karya-karya ilmiah, jurnal, media massa, serta sumber data sekunder lainnya yang berkaitan dengan permasalahan penelitian, yaitu Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PT. Lucky Sakti terhadap Perjanjian sewa menyewa dengan objek tanah terhadap PT. Kereta Api Indonesia (persero).

3. Tahap Penelitian

Kegiatan penelitian ini dilakukan dengan 2 (dua) tahapan, yaitu melalui tahapan penelitian kepustakaan dan melalui tahapan penelitian lapangan. Yaitu sebagai berikut:

a. Penelitian Kepustakaan

Menurut Ronny Hanitjo Soemitro⁴⁰ yang dimaksud dengan penelitian kepustakaan yaitu penelitian terhadap data sekunder.

³⁹ Fakultas Hukum Universita Pasundan, *Panduan Penyusunan Penulisan Hukum (Tugas Akhir)*, Bandung, 2015, hlm. 15

⁴⁰ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 52

Data sekunder di bidang hukum (dipandang dari sudut kekuatan mengikatnya) dapat di bedakan menjadi⁴¹:

- 1) Bahan hukum primer, adalah bahan hukum yang dikeluarkan oleh pemerintah dan bersifat mengikat, berupa:
 - a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
 - c) Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok-pokok Agraria (UUPA)
 - d) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, dan pengertian-pengertian para ahli di bidang hukum, yang berkaitan dengan bahan hukum primer, serta literatur-literatur hukum lainnya atau hasil-hasil penelitian⁴², yang dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti Kamus Besar.

Penelitian kepustakaan ini mengutamakan menganalisa, menteliti dan mengkaji data sekunder yang berhubungan dengan

⁴¹ *Ibid.* hlm. 11

⁴² *Ibid.*, hlm.12

Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PT. Lucky Sakti terhadap Perjanjian sewa menyewa dengan PT. Kereta Api Indonesia (persero). Yang kemudian dianalisis dengan pandangan peraturan perundang-undangan yang ada kaitannya dengan objek penelitian, guna mendapatkan berbagai bahan tertulis yang diperlukan dalam melakukan kegiatan penelitian ini.

b. Penelitian Lapangan

Studi lapangan adalah cara memperoleh data yang bersifat primer⁴³. Penelitian lapangan yaitu suatu cara untuk memperoleh data primer dan melengkapi data sekunder dalam studi keputakaan, dalam penelitian-penelitian itu pengamatan dipergunakan sebagai teknik pengumpulan data yang utama. Penyelenggara pengamatan akan berjalan lancar apabila tidak timbul halangan-halangan yang berasal baik dari pihak pengamat maupun dari pihak yang diamati⁴⁴. Dilakukan dengan mengadakan observasi atau survei secara langsung terhadap objek yang diteliti serta melakukan interview atau wawancara terhadap PT. Kereta Api Indonesia (persero) sebagai pihak yang dirugikan dalam Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PT. Lucky Sakti terhadap perjanjian sewa menyewa dengan objek tanah. Penelitian lapangan ini dengan tujuan untuk mendapatkan

⁴³ *Ibid.* hlm. 98.

⁴⁴ *Ibid.* hlm. 56.

keterangan-keterangan yang akan dibahas dan dikaji berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui penelaahan data yang dapat diperoleh dalam peraturan perundang-undangan, buku, jurnal, hasil penelitian, dan lain-lain. Pengumpulan data merupakan suatu proses pengadaan data, mengenai data primer dan data sekunder untuk keperluan penelitian. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a) Studi Dokumen

Data yang telah terkumpul melalui kegiatan pengumpulan data belum memberikan arti apa-apa bagi tujuan penelitian⁴⁵. Studi dokumen yaitu suatu alat pengumpulan data yang digunakan melalui data tertulis, dengan teknik pengumpulan data studi dokumen data yang diteliti dalam penelitian yang berwujud data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan, yang berhubungan dengan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PT. Lucky Sakti terhadap Perjanjian sewa menyewa dengan PT. Kereta Api Indonesia (persero) dengan objek tanah di Bandung.

⁴⁵ *Ibid.* hlm. 64.

b) Wawancara

Wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada yang diwawancarai. Wawancara merupakan suatu proses interaksi dan komunikasi.⁴⁶ Wawancara ini dilakukan kepada pihak-pihak yang berkaitan dengan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PT. Lucky Sakti terhadap Perjanjian sewa menyewa kepada PT. Kereta Api Indonesia dengan objek Tanah di Bandung.

5. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data, yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- a. Dalam penelitian kepustakaan alat pengumpul data dilakukan dengan cara menginventarisasi bahan-bahan hukum, berupa catatan tentang bahan-bahan yang relevan dengan objek penelitian.
- b. Dalam penelitian lapangan, alat pengumpul data yang digunakan berupa daftar pertanyaan yang diperlukan dalam melakukan kegiatan wawancara yang merupakan proses tanya jawab secara lisan, kemudian alat rekam tape recorder untuk merekam suara, flashdisk, dan bahan lainnya yang sebagai pelengkap dari studi kepustakaan yang berkaitan dengan objek yang akan diteliti.

⁴⁶ *Ibid*, hlm. 57.

6. Analisis Data

Sebagai cara untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul, akan dipergunakan metode analisis normatif-kualitatif. Normatif, karena penelitian ini bertitik tolak dari peraturan-peraturan yang ada sebagai norma hukum positif. Sedangkan kualitatif dimaksudkan analisis data yang bertitik tolak pada usaha-usaha penemuan asas-asas dan informasi-informasi yang bersifat ungkapan monografis dari responden⁴⁷.

7. Lokasi Penelitian

Penelitian untuk penulisan hukum ini berlokasi di tempat yang mempunyai korelasi dengan masalah yang dikaji oleh peneliti, adapun lokasi penelitian yaitu:

a. Perpustakaan

1. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan, JL. Lengkong Dalam, No. 17 Bandung.
2. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, JL. Dipatiukur, No. 25 Bandung.
3. Perpustakaan Daerah (BAPUSIPDA) JL. Kewalayaan Indah II No. 4, Jatisari, BuahBatu, Bandung.

b. Instansi

PT. Kereta Api Indonesia (persero) Kota Bandung, JL. Perintis Kemerdekaan No. 1, Babakan Ciamis, Sumur Bandung, Jawa Barat.

⁴⁷ *Ibid.* hlm. 98.